

# Årsredovisning

---

*Brf Tivolit 2*

769617-5848

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

*H*  
*BT* *Ar*  
*Ar*  
*Ar*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tivolit 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tivolit 2 av AB Familjebostäder 2010-06-03.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i tre våningar med totalt 114 lägenheter.

### Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök  
89 st 2 rum och kök  
9 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 6 072 kvm.

Föreningens byggnader står på tomträtt. Tomträttsavgälden regleras vart 10:e år.  
Nuvarande avgäld är 436 300 kr/år och gäller t.o.m. 2026-07-01.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 132 535 000 kr varav markvärdet motsvarar 68 470 000 kr och byggnadsvärdet 64 065 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.  
Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB svarar för fastighetsskötseln.  
Retro Fastighetsförvaltning AB anlitas för trädgårdsskötsel och snöröjning.  
Dashing Clean har utfört städningen.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Linda Kellert	Ordförande
Daniel Ramström	Ledamot
Magdalena Krzeszowiec	Ledamot
Love Lindström	Ledamot
Gunnar Forsberg	Ledamot
Igor Pinéu	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Borev Revision                      Ordinarie  
Huvudansvarig Tomas Ericson

Borev Revision                      Suppleant

Valberedning

Josephine Gunther

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-05-17.

**MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har totalt 114 bostadslägenheter. Per den 31/12 - 2020 var 97 stycken upplåtna med bostadsrätt och 17 bostadslägenheter med hyresrätt.

Föreningen har 129 (fg år 129) medlemmar fördelade på 97 lägenheter. Under året har 21 medlemmar lämnat föreningen och 21 medlemmar har tillkommit.

**VÄSENTLIGA HÄNDERLSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har den 2 november upplåtit en av hyresrätterna som bostadsrätt, lägenhet 81. Föreningen har för närvarande 17 bostadslägenheter med hyresrätt kvar.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	4 828	4 948	5 082	4 963	4 970	4 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	-834	-663	-2 399	-1 320	-1 320	-1 757
Soliditet %	71	71	70	69	69	64
<hr/>						
Eget kapital, tkr	80 793	78 858	79 521	81 919	77 874	71 625
Taxeringsvärde, tkr	132 535	132 535	103 060	103 060	103 060	94 200
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	5 010	5 061	5 193	5 406	5 456	6 158
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	22,95	23,18	30,6	31,85	32,14	39,69
Genomsnittlig skuldränta %	1,01	1,27	1,37	1,36	1,44	2,09
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm	21	21	21	21	21	21
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm	0	0	0	0	0	0
Antal överlåtelse/ upplåtelse	13	17	13	17	13	13
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	53 938	49 826	51 719	51 545	54 062	46 449
Yta bostadsrättslägenheter	5 257	5 206	5 206	5 206	5 206	4 951
Yta hyresrättslägenheter	815	866	866	866	866	1121

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 579 609	20 745 259	1 057 799	-11 861 758	-663 181
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-663 181	663 181
Förändring fond yttre underhåll			128 160	-128 160	
Förändring förlagsinsatser		2 072 902			
Förändring medlemsinsatser	696 098				
Årets resultat					-834 080
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 275 707</b>	<b>22 818 161</b>	<b>1 185 959</b>	<b>-12 653 098</b>	<b>-834 080</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-12 653 098
Årets resultat	-834 080
<i>Summa</i>	<i>-13 487 178</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	128 160
lanspråktagande av yttre fond	-70 319
Balanseras i ny räkning	-13 545 019
<i>Summa</i>	<i>-13 487 178</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature, a signature that looks like 'du', and several other smaller signatures.

# RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 828 024	4 948 234
Övriga rörelseintäkter		3 636	3 636
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 831 660</b>	<b>4 951 870</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 300 546	-3 181 344
Personalkostnader	8	-139 236	-123 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 916 118	-1 916 109
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 355 900</b>	<b>-5 221 040</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-524 240</b>	<b>-269 170</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 840	-394 011
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-309 840</b>	<b>-394 011</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-834 080</b>	<b>-663 181</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-834 080</b>	<b>-663 181</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-834 080</b>	<b>-663 181</b>

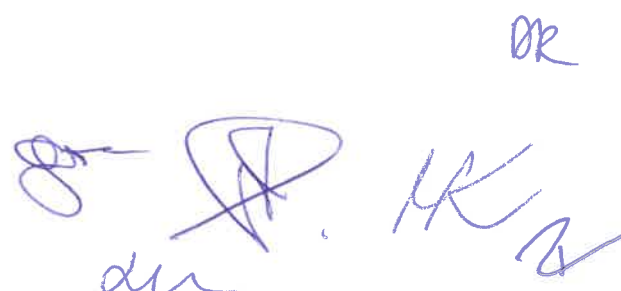
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

# BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	102 542 795	104 269 057
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	14 401
Fastighetsförbättringar	12, 13	4 337 259	4 512 714
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>106 880 054</i>	<i>108 796 172</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 880 054</b>	<b>108 796 172</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 374	32 966
Övriga fordringar		173 134	163 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		279 194	266 387
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>478 702</i>	<i>463 177</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 028 025	2 537 547
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 028 025</i>	<i>2 537 547</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 506 727</b>	<b>3 000 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 386 781</b>	<b>111 796 896</b>

OR  
du



		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		70 275 707	69 579 609
Upplåtelseavgifter		22 818 161	20 745 259
Fond för yttre underhåll		1 185 959	1 057 799
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 279 827</b>	<b>91 382 667</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 653 098	-11 861 758
Årets resultat		-834 080	-663 181
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 487 178</b>	<b>-12 524 939</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>80 792 649</b>	<b>78 857 728</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		1 000 000	1 000 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	12 000 000	30 542 535
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 000 000</b>	<b>30 542 535</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	14	18 422 535	185 000
Förskott från medlemmar		2 836	7 594
Leverantörsskulder		372 869	391 383
Skatteskulder		350 584	335 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 308	477 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 594 132</b>	<b>1 396 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 386 781</b>	<b>111 796 896</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,31	76
Inventarier, verktyg och installationer	10	10
Fastighetsförbättringar	2,5-5	20-40

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	3 262 380	3 387 659
Hysesinstäkter, bostäder	1 206 750	1 209 216
Hysesintäkter, lokaler	219 346	216 826
Hysesintäkter, p-platser	135 939	134 413
Övernattningsslägenhet	3 600	–
Öres- och kronutjämning	9	120
Summa	<b>4 828 024</b>	<b>4 948 234</b>

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Gemensamma utrymmen	240 083	98 757
Installationer	20 615	1 962
Markytor	17 500	37 578
Huskropp utvändigt	60 560	17 233
Summa	<b>338 758</b>	<b>155 530</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Tvättstuga	48 451	–
Entréer	–	36 058
Vatten & avlopp	21 868	–
Summa	<b>70 319</b>	<b>36 058</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "de", "DR", and "MC".



<b>Not 5</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel	128 252	135 000
	Trädgårdsskötsel inkl snöröjning	186 900	196 665
	Städning	130 139	130 727
	Övriga besiktningar/kontroller	9 000	2 360
	Serviceavtal	39 556	31 052
	Bevakningskostnader, uttryckning/jour	-	4 800
	Fastighetsel	119 941	136 624
	El till bergvärme	474 356	737 799
	Vatten och avlopp	295 087	266 739
	Avfallshantering	123 207	115 309
	Fastighetsförsäkring	159 324	144 170
	Tomträttsavgäld	436 300	436 300
	Hyressättningsavgift	2 502	2 502
	Kabel-TV	30 924	30 436
	Bredband	180 832	191 092
	Summa	<b>2 316 320</b>	<b>2 561 575</b>

<b>Not 6</b>	<b>Fastighetsskatt och fastighetsavgift</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskatt	15 350	15 350
	Fastighetsavgift	162 906	156 978
	Summa	<b>178 256</b>	<b>172 328</b>

<b>Not 7</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 605	11 779
	Telefon och post	10 112	8 556
	Datakommunikation/hemsida	769	-
	Revisionsarvode	27 625	24 625
	Föreningsstämma, möten och aktiviteter	310	673
	Ekonomisk förvaltning	130 368	143 338
	Avgifter till bolagsverket	825	700
	Bankkostnader	4 600	3 298
	Övriga externa tjänster	70 784	42 884
	Upprättande av energideklaration	-	20 000
	Advokatkostnader	121 895	-
	Summa	<b>396 893</b>	<b>255 853</b>

<b>Not 8</b>	<b>Styrelsearvoden och personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	105 949	94 623
	Sociala avgifter	33 287	28 964
	Summa	<b>139 236</b>	<b>123 587</b>



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Utgående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Ingående avskrivningar	-8 868 482	-7 460 861
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 407 621	-1 407 621
	Utgående avskrivningar	-10 276 103	-8 868 482
	<b>Redovisat värde</b>	<b>97 125 897</b>	<b>98 533 518</b>
Not 10	Bergvärme	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 372 821	6 372 821
	Utgående anskaffningsvärden	6 372 821	6 372 821
	Ingående avskrivningar	-637 282	-318 641
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-318 641	-318 641
	Utgående avskrivningar	-955 923	-637 282
	<b>Redovisat värde</b>	<b>5 416 898</b>	<b>5 735 539</b>
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Utgående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Ingående avskrivningar	-129 530	-115 138
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 401	-14 392
	Utgående avskrivningar	-143 931	-129 530
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>14 401</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "MC" and "E".

Not 12	Fönsterbyte	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Utgående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Ingående avskrivningar	-821 765	-704 370
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-117 395	-117 395
	Utgående avskrivningar	-939 160	-821 765
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 756 643</b>	<b>3 874 038</b>

Not 13	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Utgående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Ingående avskrivningar	-522 541	-464 481
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-58 060	-58 060
	Utgående avskrivningar	-580 601	-522 541
	<b>Redovisat värde</b>	<b>580 616</b>	<b>638 676</b>

Not 14	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek, ränta 0,74%, villkorsändras 2021-03-30	11 687 500	11 812 500
	Stadshypotek, ränta 1,03%, villkorsändras 2021-12-01	6 735 035	6 915 035
	Stadshypotek, ränta 1,07%, villkorsändras 2022-03-30	12 000 000	12 000 000
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-18 422 535	-185 000
	Summa	<b>12 000 000</b>	<b>30 542 535</b>

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningen löpande amortering är 185 000 kr/år.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H de BR" and "MCZ".

Not 15	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

F.r.o.m. den 1 januari 2021 har föreningen sänkt årsavgifterna för bostadsrätterna med 3 %.

UNDERSKRIFTER

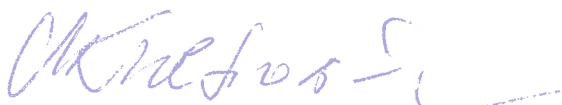
Hägersten

17 / 3 2021

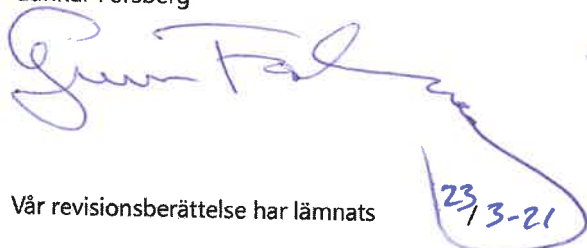
Linda Kellerth



Magdalena Krzeszowiec



Gunnar Forsberg



Vår revisionsberättelse har lämnats

23/3-21

Borev Revision AB



Tomas Ericson

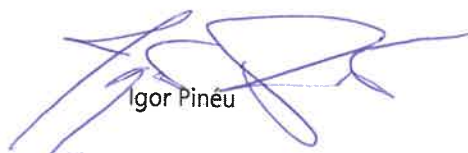
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Daniel Ramström



Love Lindström



Igor Pinéu

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tivolit 2, org.nr 769617-5848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 juni 2020 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 mars 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor